DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 lutego 2022 r.

Poz. 1024

UCHWAŁA NR XXXIII/279/2022
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 17 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Pieńska i obrębu Lasów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/192/2021 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pieńska i obrębu Lasów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pieńsk przyjętego uchwałą nr XI/92/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 5 czerwca 1995 r. wraz z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Pieńsku uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Pieńska i obrębu Lasów, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1 i 2, będące integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;

3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;

4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne dystrybucyjne przewody, urządzenia lub obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne lub telekomunikacyjne;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym elewacja po zewnętrznym obrysie ściany budynku oraz żaden element projektowanej elektrowni fotowoltaicznej, z wyłączeniem inwestycji sieciowych z zakresu infrastruktury technicznej;

6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;

8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;

9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

5) granice terenów pod budowę urządzeń o których mowa w art. 10 ust. 2a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), tożsame z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

6) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150;

7) projektowana zieleń izolacyjna;

8) wymiary.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) **teren ogniw fotowoltaicznych** rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano urządzenia służące do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, wytwarzające energię z promieniowania słonecznego z zastosowaniem ogniw fotowoltaicznych wraz z obiektami towarzyszącymi, tj. budynkami technicznymi, parkingami, placami, dojściami i dojazdami, oznaczony na rysunku planu symbolem P-E;

2) **droga publiczna klasy dojazdowej** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-D.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

§ 6. Na obszarze objętym planem:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w tym w odległościach:

a) 6,0 m od terenu 1KD-D,

b) 6,0 m, 8,0 m od dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,

c) 12,0 m od gruntów leśnych zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;

2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 8. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem KD-D ustala się jako przestrzeń publiczną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) dostawa wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

2) docelowo odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

4) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej poprzez dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 11;

5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 11;

7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) sieci dystrybucyjne;

2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;

5) budowę stacji transformatorowych i budowę oraz rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, pod warunkiem nie kolidowania z ustaleniami planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

1) na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu;

2) ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w art. 10 ust. 2a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), tożsame z granicą ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w granicach o których mowa w pkt 2 obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.

§ 12. 1. Uwzględnia się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 150 oraz ciśnieniu PN 8,4 MPa.

2. Określona na rysunku strefa kontrolowana przebiega w odległości 15,0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN 150.

3. W strefie, o której mowa w ust 2, obowiązuje zakaz zabudowy oraz niezależnie od ustaleń rozdziału 3, przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się przebudowę gazociągu, o którym mowa w ust. 1.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów ogniw fotowoltaicznych nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: na terenach dróg publicznych obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się otwarty parking terenowy.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-E, 2P-E** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogniw fotowoltaicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;

2) dla budynków dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45º.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków dachy jednospadowe i płaskie.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy (dotyczy budynków) nie mniejsza niż 0,0001 i nie większa niż 0,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

4) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych;

5) na terenie 1P-E, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, pas wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

6) na terenie 2P-E, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, pas wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) dla terenu 1P-E z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;

2) dla terenu 2P-E z terenu 1KD-D oraz z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu odpowiednio: 1,8 m, 4,1 m - stanowiące poszerzenie pasa drogowego.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

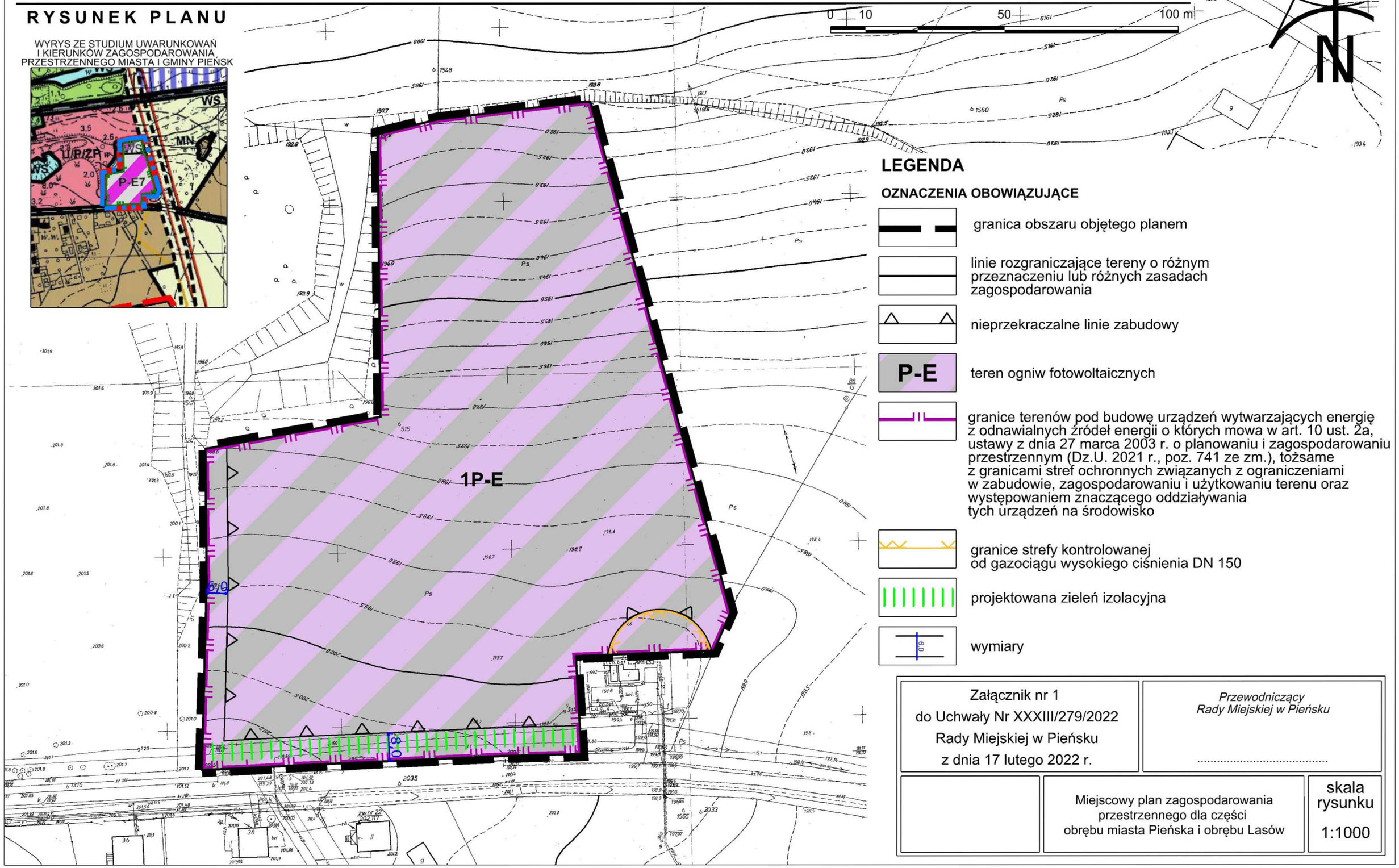
Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieńsku:
Łukasz Brodziak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębu miasta Pieńska i obrębu Lasów

RYSUNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIEŃSK



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- P-E — teren ogniw fotowoltaicznych
- granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w art. 10 ust. 2a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), tożsame z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko
- granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150
- projektowana zieleń izolacyjna
- 6,0 — wymiary

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/279/2022 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 17 lutego 2022 r.	*Przewodniczący* *Rady Miejskiej w Pieńsku* .....

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Pieńska i obrębu Lasów	skala rysunku 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębu miasta Pieńska i obrębu Lasów

RYSUNEK PLANU

0 10 50 100 m

N

1KD-D

2P-E

387

388

RV

391

392

0005
Arkusz nr 1

393

LsVI

372/1

272/394
Ls

Ls

6,0

12,0

12,0

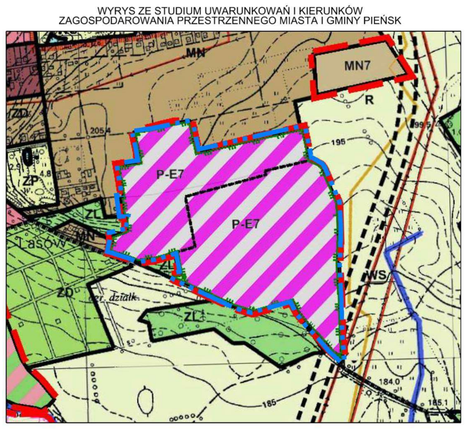
9,0

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- P-E — teren ogniw fotowoltaicznych
- KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w art. 10 ust. 2a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), tożsame z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko
- projektowana zieleń izolacyjna
- wymiary

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIEŃSK



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/279/2022 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 17 lutego 2022 r.	*Przewodniczący* *Rady Miejskiej w Pieńsku*	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Pieńska i obrębu Lasów	skala rysunku 1:1000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/279/2022
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 17 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Pieńsku postanawia co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się w całości uwagi osoby fizycznej złożonej w dniu 30.09.2021 r., dotyczącej dz. nr 367/2 oraz 367/3 AM-1, obręb Lasów, o treści:

"Dla działek nr 367/2 oraz 367/3 położonych w obrębie Lasów (AM-1) wnoszę o wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Zgodnie z aktualnie obowiązującym studium Uchwała nr VlII/55/07 na terenie, którego jestem właścicielem można lokalizować funkcje rolnicze oraz funkcje wydobywcze. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR Vll/59/2019 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU, jako funkcja podstawowa wskazane są tereny rekreacyjne I sportowe, bez możliwości sytuowania zabudowy kubaturowej pozwalającej na zaspokojenie podstawowych potrzeb właściciela. Należy zauważyć, że zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z zapisem w obowiązującym studium, mimo iż uchwalony później niż studium, powinien być z nim zgodny. Oba zapisy są jednocześnie niezgodne z moim interesem, a także składanymi już wcześniej wnioskami i uniemożliwiają mi jakiekolwiek dysponowanie swoją własnością. Niniejszym wnoszę o wprowadzenie zmiany w projekcie studium zgodnie z treścią wniosku.".

UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIĘCIA UWAGI:

Uwaga nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Działki objęte uwagą położone są poza granicami planu miejscowego, które to granice, zostały określone uchwałą Rady Miejskiej w Pieńsku nr XXIII/192/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/279/2022
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 17 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Pieńsku stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji

z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIII/279/2022

Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 17 lutego 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę